

Boliglånsrapporten

Rapport 1 – 2024



1. Viktigste utviklingstrekk

Oppsummering

I fjerde kvartal fikk vi en renteheving fra Norges Bank og to rentehevinger fra kvartalet før ble effektivert for boliglånskundene. Når den siste rentehevingen nå blir effektivert i månedsskifte februar/mars vil gjennomsnittlig boliglånsrente ende rett i underkant av 6 %. Siden en del banker holdt igjen på den siste rentehevingen ser det ut til at boliglånsrenten øker med i underkant av 0,2 %-poeng i snitt.

12 måneders kredittvekst på boliglån trender fortsatt nedover og er kommet ned til 2,9 %. Riktignok var det en liten kredittvekst i desember som normalt er en flat måned sammenlignet med november.

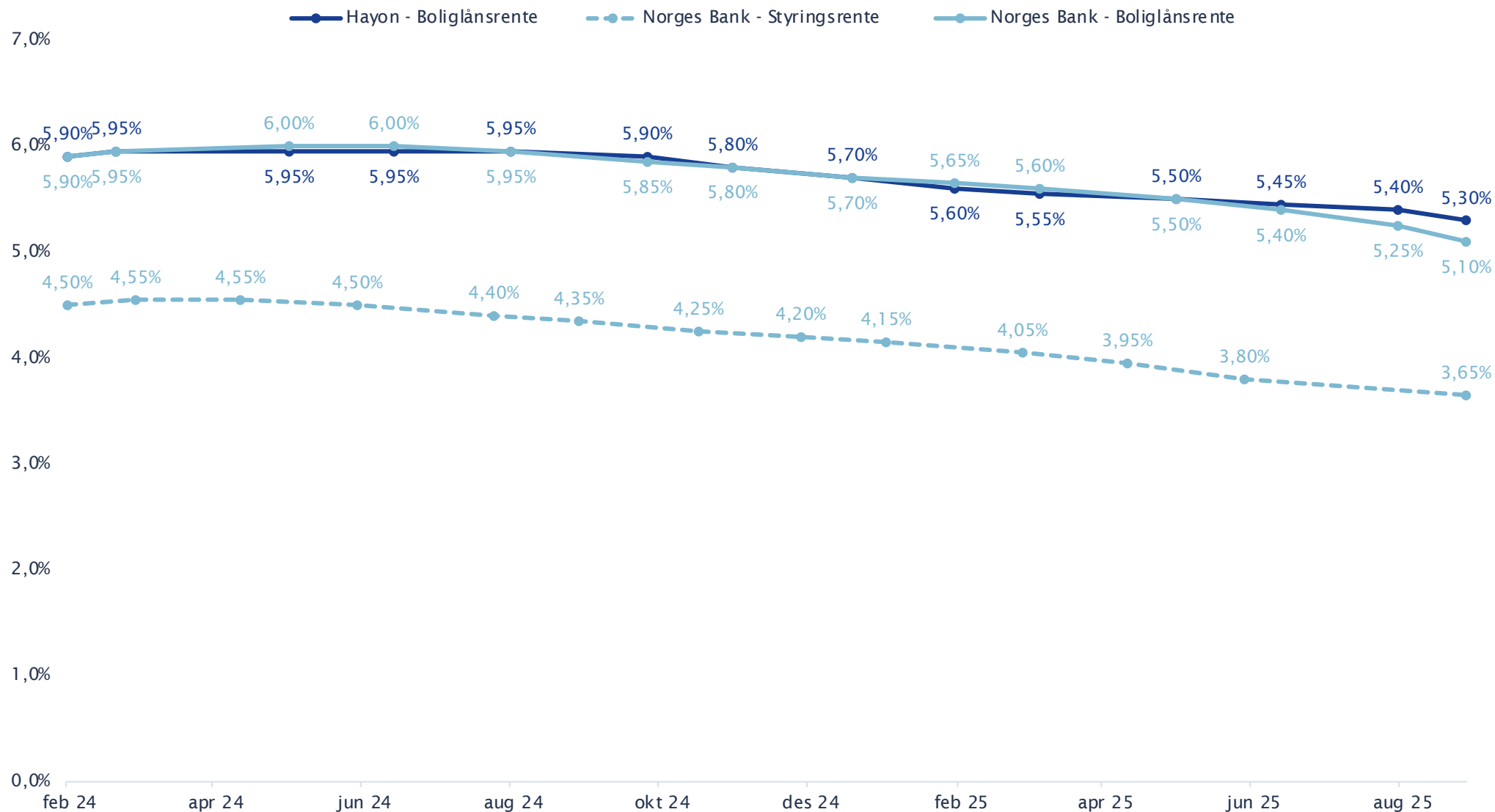
Vi ser ellers flere interessante utviklingstrekk:

- **Markedsandeler:** I fjor mistet Danske Bank nesten hver fjerde boliglånskunde til andre banker og har falt fra 3. til 5 plass på listen. DNB tapte også markedsandeler til tross av gode rentetilbud fra Sbanken. Vekstvinnerne er Bulder, Storebrand og jevnt over sparebankene. Handelsbanken opplevde ikke uventet god vekst i 4. kvartal
- **Innskudd:** I denne utgaven av boliglånsrapporten finner dere et spesialtema om innskuddsmarkedet. Bankinnskudd fra privatkunder har omtrent hatt den samme volumveksten som boliglån de siste årene. DNB har en markedsandel på hele 35 % i dette markedet, men utfordres i økende grad av bla. Nordea og Handelsbanken som har lav innskuddsdekning. De er langt mer aggressive i prisingen av innskudd enn DNB. I tillegg viser analysen av regionsbankene i stor grad holdt igjen innskuddsrentene som har bidratt til økende lønnsomhet de siste kvartalene. Kunder over 55 år står for over 2/3 av alle innskudd og utgjør nå en svært lønnsom kundegruppe i bankene.
- **Listepriser:** Fortsatt ligger digitalbankene langt under de tradisjonelle bankene, men forskjellene er blitt mindre. Det skyldes at flere av de tradisjonelle bankene ved de to siste rentehevingene har holdt igjen mer på renteøkningene av sine listepriser.
- **Prisdifferensiering:** Det er mer krevende å gjøre analyser av prisdifferensiering i fjerde kvartal enn tidligere siden bankene har effektivert to rentehevinger. I tillegg er det større spredning i når bankene gjennomfører rentehevingene som gir en del midlertidige forskjeller i prisingen. Bildet virker likevel å holde seg ganske stabilt fra tidligere kvartaler. De mindre endringene i tallene kan være midlertidige. Fortsatt er det lite grad av risikoprising i markedet. Forskjell i alder og lånestørrelse forklarer renteforskjellen langt mer enn forskjeller i belåningsgrad.
- **Besparelser:** Justerer man for perioden med varslingsfrist, kan fortsatt ca 80 % av boliglånskundene spare på å flytte boliglånet til en bank med bedre rente. Det virker som boliglånskundene nå har litt mindre å spare i forhold til for ett år siden. Flere har nok tatt grep og forhandlet ned eller byttet seg til en bedre rente.
- **Lønnsomhet:** Estimert lønnsomhet for boliglånsvirksomheten i vår modell viste høyere lønnsomhet for bankene i 4. kvartal som stemmer overens med siste tids rekordresultater. Likevel er lønnsomheten fortsatt hemmet av at rentehevingene treffer markedsfinansieringen (Nibor) over 3 måneder før boliglånsrentene faktisk blir hevet. Fremover vil dette etterslepet bli tatt igjen og lønnsomheten hos bankene vil stige til nye rekordnivåer i 2024.

1. Viktigste utviklingstrekk

Norges Banks renteprognose sammenliknet med hva markedet forventer

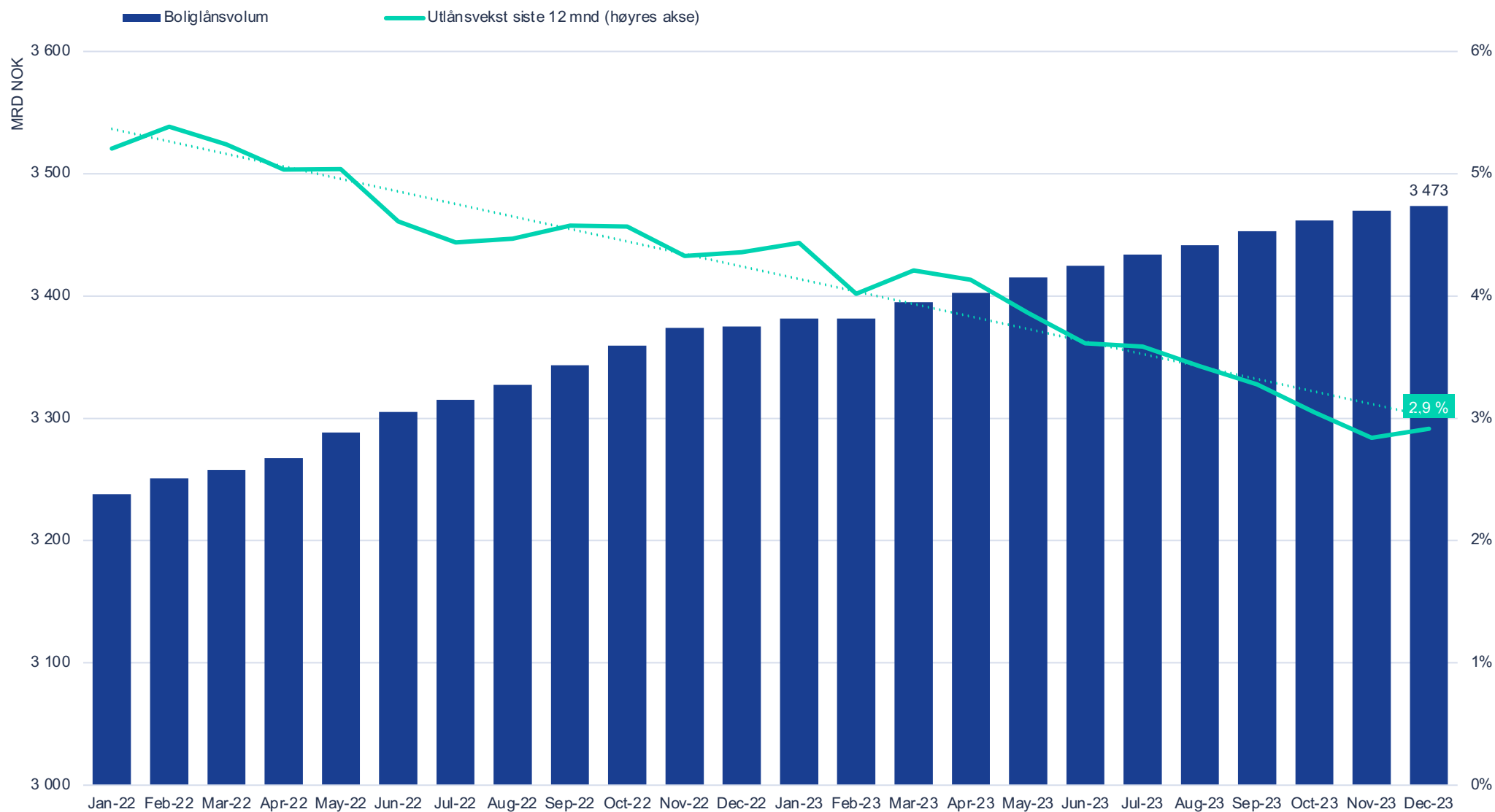
Markedsrentene har steget betydelig den siste tiden og ligger nå omtrent på linje med Norges Banks prognoser fra desember til midten av 2025. Utover i 2025 tror markedet på mindre rentekutt enn i Norges Banks prognose. Det betyr i så fall boliglånsrenter på 5-tallet ut 2025.



1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsvolum

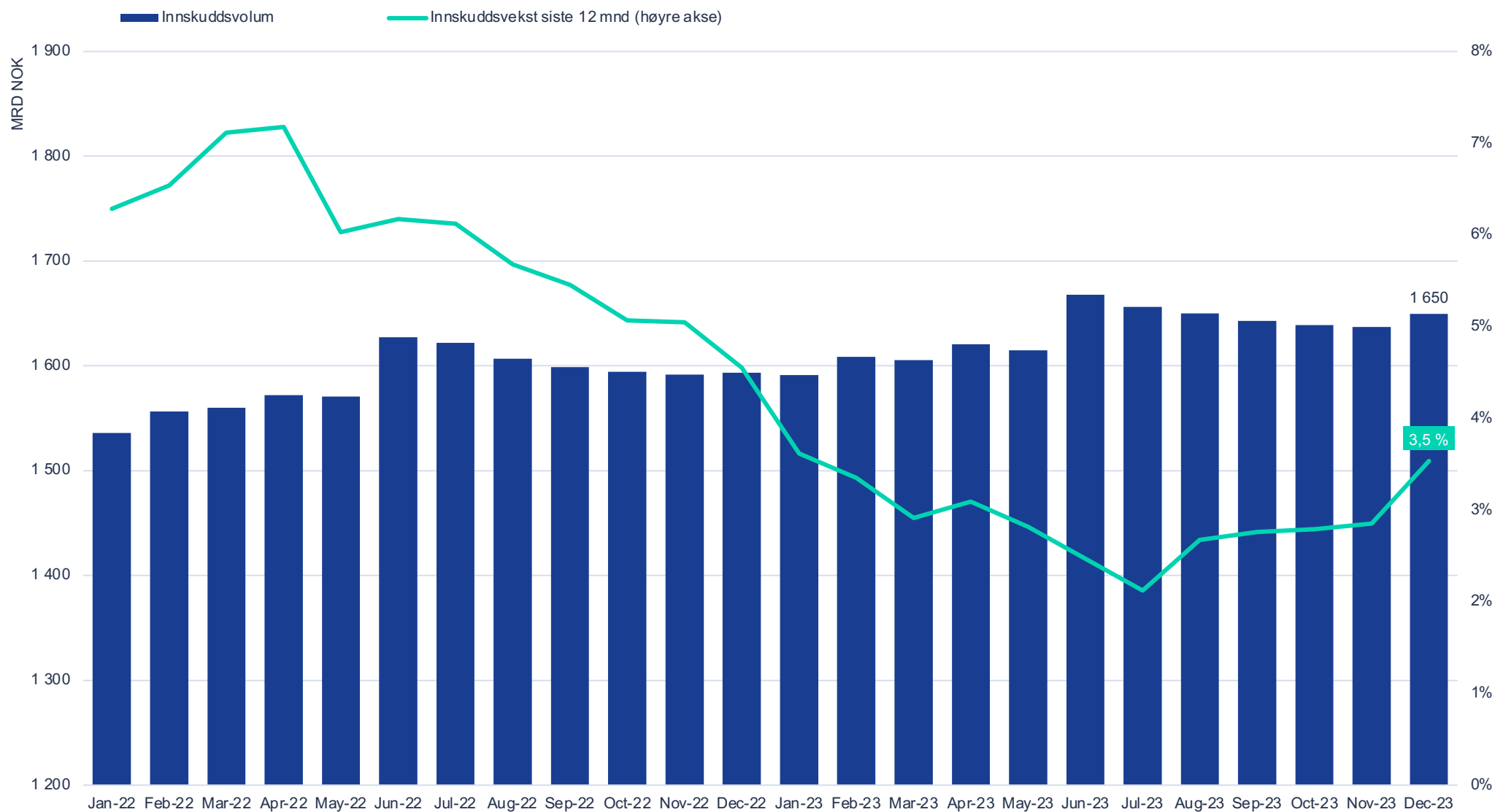
Utlånsvekst år-over-år fortsetter å avta i takt med rentehevingene. Trenden fra de to siste årene er at kredittveksten stagnerer helt i løpet av vintermånedene, men siste tall fra desember viste en liten vekst.



1. Viktigste utviklingstrekk

Innskuddsvolum - husholdninger

Innskuddsveksten har i % omtrent vært identisk med kredittveksten siste to årene (7,5 % vs 7,3 %). Bankinnskudd fra husholdninger utgjør 47,5 % av boliglånsvolumet.



1. Viktigste utviklingstrekk

Markedsandeler

I fjor mistet Danske Bank nesten hver fjerde boliglånskunde til andre banker og har falt fra 3. til 5 plass på listen. DNB tapte også markedsandeler til tross av gode rentetilbud fra Sbanken. Vekstvinnerne er Bulder, Storebrand og jevnt over sparebankene. Handelsbanken opplevde ikke uventet god vekst i 4. kvartal.

Markedsandeler boliglån¹

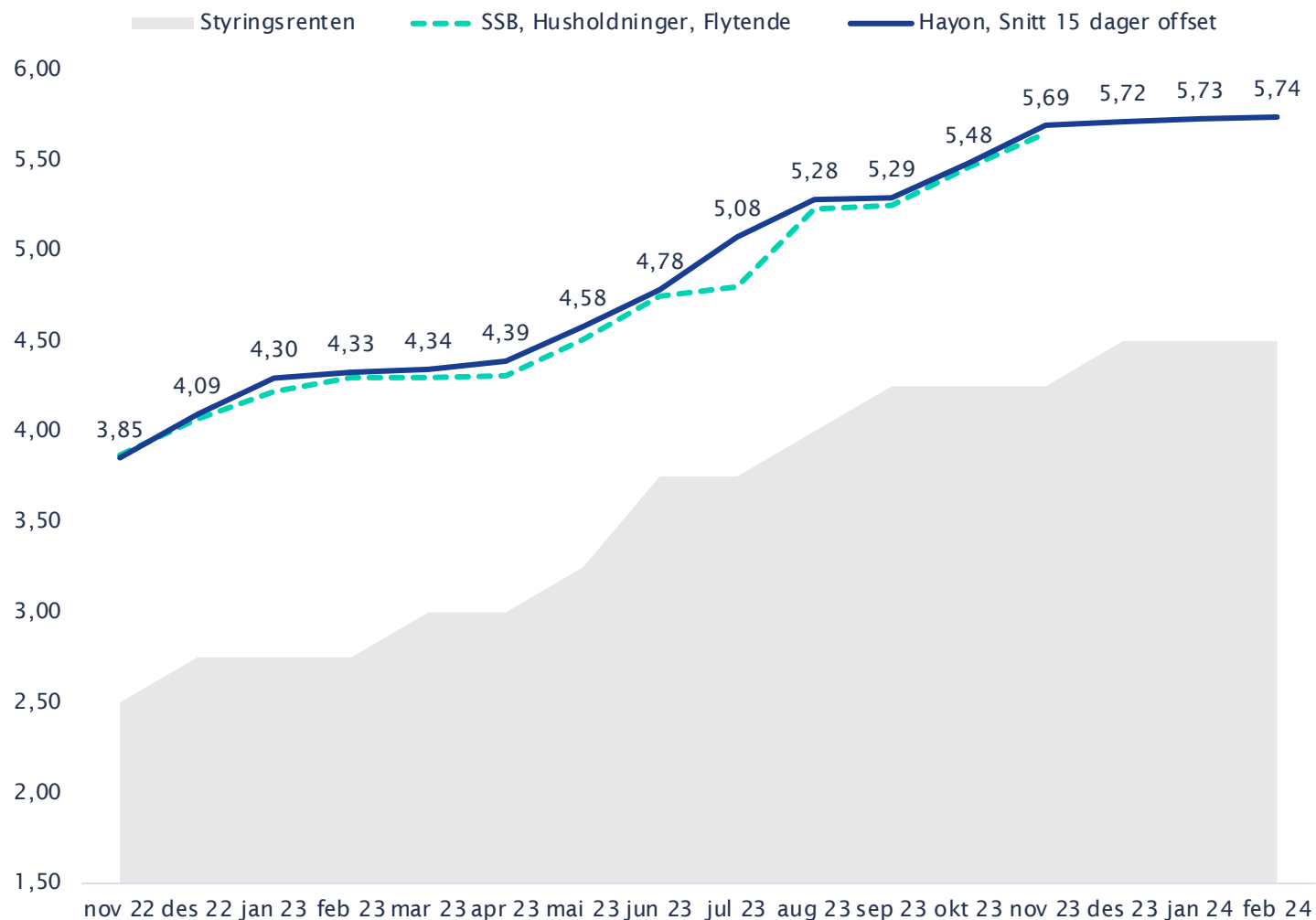
Pr. 31.12.2023

| | | % -poeng vs. Q4 2022 (justert for M&A) | | Markedssnitt | 2023YTD | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------|-------|-------|
| Sbanken | DNB Bank ² | 26,2% | ▲ 2,03 (▼ 0,76) | 2,9% | 11.6% ² | 1.8% | 2.7% | 4.3% | 3.2% |
| | Nordea ³ | 11,2% | ▲ 0,05 | 4.4% | 3.3% | 16.8% ³ | 4.4% | 6.0% | 8.7% |
| Bulder | Sparebanken Vest | 5,4% | ▲ 0,47 | 2.9% | 12.6% | 9.7% | 13.2% | 9.5% | 5.0% |
| | SpareBank1 SR | 4,8% | ▲ 0,10 | 4.4% | 5.1% | 7.4% | 6.8% | 8.8% | 4.1% |
| Søre Sunnmøre | Danske Bank | 4,4% | ▼ 1,30 | 2.9% | -20.4% | -2.3% | 7.4% | 10.8% | 16.1% |
| | SpareBank1 SMN ⁴ | 4,3% | ▲ 0,39 (▲ 0,04) | 4.4% | 13.4% ⁴ | 6.8% | 3.5% | 7.4% | 6.4% |
| | SpareBank 1 Østlandet | 3,8% | ▲ 0,02 | 4.4% | 3.4% | 4.1% | 9.6% | 9.3% | 6.1% |
| | Handelsbanken ⁵ | 3,4% | ▲ 0,14 | 4.4% | 7.4% | 3.0% | 5.6% | 4.6% | |
| | SpareBank 1 Nord-Norge | 2,4% | ▲ 0,03 | 4.4% | 4.4% | 0.1% | -4.3% | 2.8% | 4.7% |
| | Sparebanken Sør | 2,4% | ▼ 0,00 | 2.9% | 2.9% | 5.1% | 6.7% | 7.4% | 4.1% |
| | SpareBank 1 Sørøst Norge | 2,3% | ▼ 0,00 | 2.8% | 2.8% | 21.2% | 6.4% | 7.6% | 5.9% |
| | Sparebanken Møre | 1,6% | ▲ 0,05 | 6.3% | 6.3% | 7.2% | 9.0% | 4.5% | 4.8% |
| | Storebrand Bank | 1,7% | ▲ 0,20 | 17.0% | 17.0% | 28.2% | 22.5% | 9.8% | 6.1% |
| | Sparebanken Sogn og Fjordane | 1,4% | ▲ 0,06 | 7.4% | 7.4% | 6.9% | 5.9% | 6.8% | 5.8% |
| | BN Bank | 1,1% | ▼ 0,01 | 1.9% | 1.9% | 15.7% | 13.8% | 8.7% | 7.9% |
| | Sparebanken Øst | 0,9% | ▼ 0,01 | 1.7% | 1.7% | -5.0% | 15.8% | 6.3% | -4.7% |
| | SpareBank 1 Helgeland | 0,8% | ▼ 0,01 | 1.8% | 1.8% | 0.8% | 45.5% | -0.2% | 0.7% |
| | SpareBank 1 Østfold Akershus | 0,8% | ▲ 0,01 | 3.8% | 3.8% | 4.6% | 4.7% | 3.5% | 6.8% |
| | Sparebank 1 Ringerike Hadeland | 0,7% | ▲ 0,00 | 3.6% | 3.6% | 7.2% | 6.3% | 5.3% | 5.9% |
| Lokalbank-alliansen | SBI-alliansen | 21,3% | ▲ 0,30 | 4.4% | 4.4% | 4.9% | 6.3% | 7.0% | 5.6% |
| | Eika ⁶ | 8,2% | ▼ 0,89 (▲ ~ 0,40) | -7.2% ⁶ | -7.2% ⁶ | 4.2% | 4.9% | 5.1% | 6.1% |

1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsrenter

Snitt boliglånsrente er 5,74 % per 20. februar for Renteradars brukere. Det er rett før den siste renteøkningen blir effektuert. Med tanke på at mange banker denne gangen ikke gir hele renteøkningen er det ut til at boliglånsrenten ender rett under 6%.



Hayon snittrente Feb 2024:

5,74 %

+0,02 %-poeng

vs. des 2023

+1,41 %-poeng

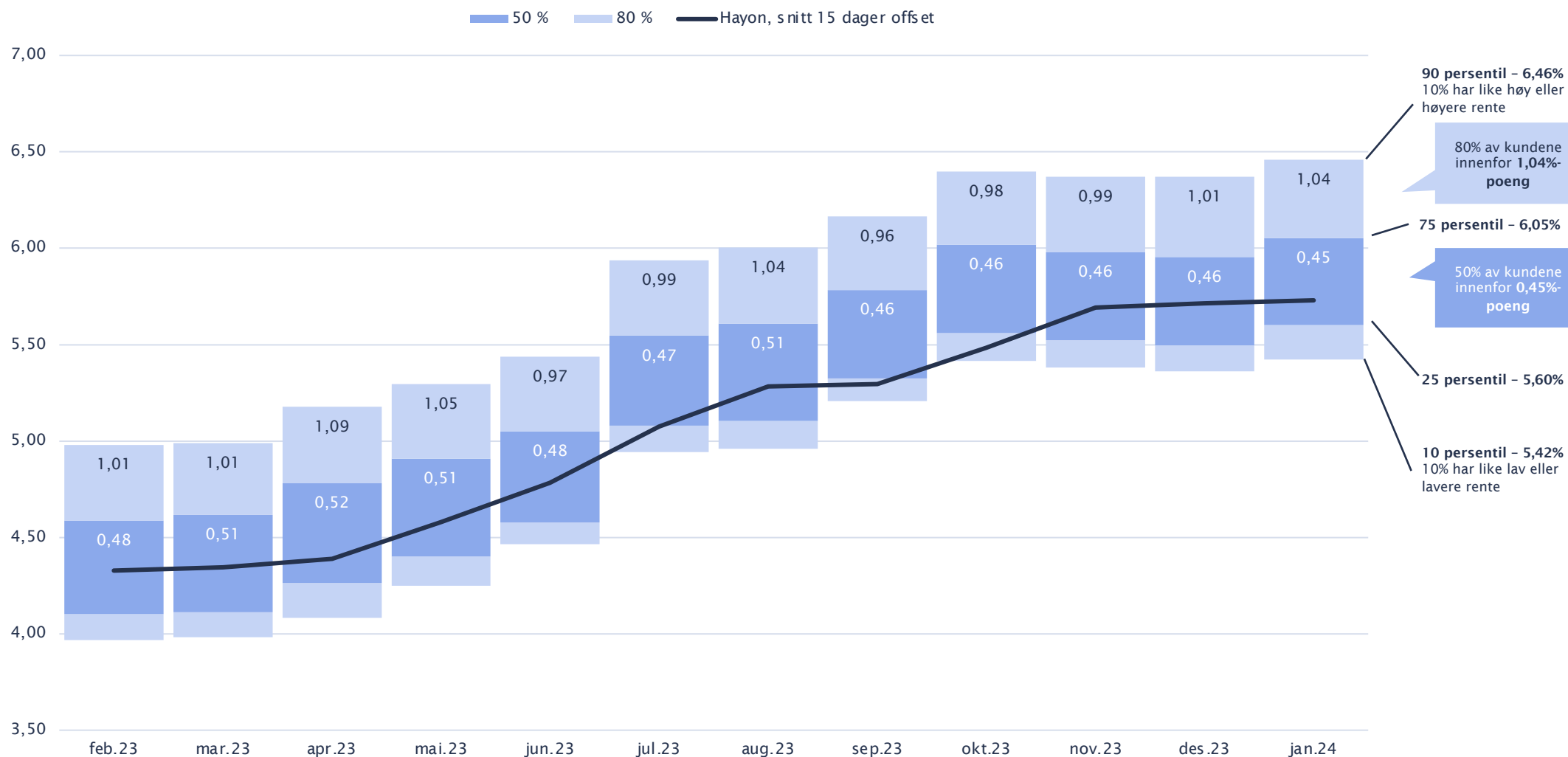
vs. Feb 2023

1. Viktigste utviklingstrekk

Rentefordeling

Renteforskjellen mellom de med dårligst og best rente holder seg ganske stabilt på ca. 1 %-poeng. Tendens til at litt flere brukere ligger tettere rundt gjennomsnittsrenten. Noen måneder får litt høyere forskjeller på grunn av effektuerte renteøkninger i observasjonsperioden.

Utvikling renter siste 12 måneder



1. Viktigste utviklingstrekk

Listepriser

Digitalbankene dominerer toppen av listen med unntak av Danske Bank som har endret sin prisstrategi helt. Listen er basert på en typisk gjennomsnittskunde i boliglånsmarkedet. Mange av bankene på listen har ikke oppdatert prisene sine med den siste renteendringen. Tendensen er likevel at det nå er litt mindre differanse mellom digitalbanker og de tradisjonelle.

Topp 30 listepriser

3 mnok, 65% LTV, 40 år, uten krav om medlemskap, effektivt. Per 20.02.2024

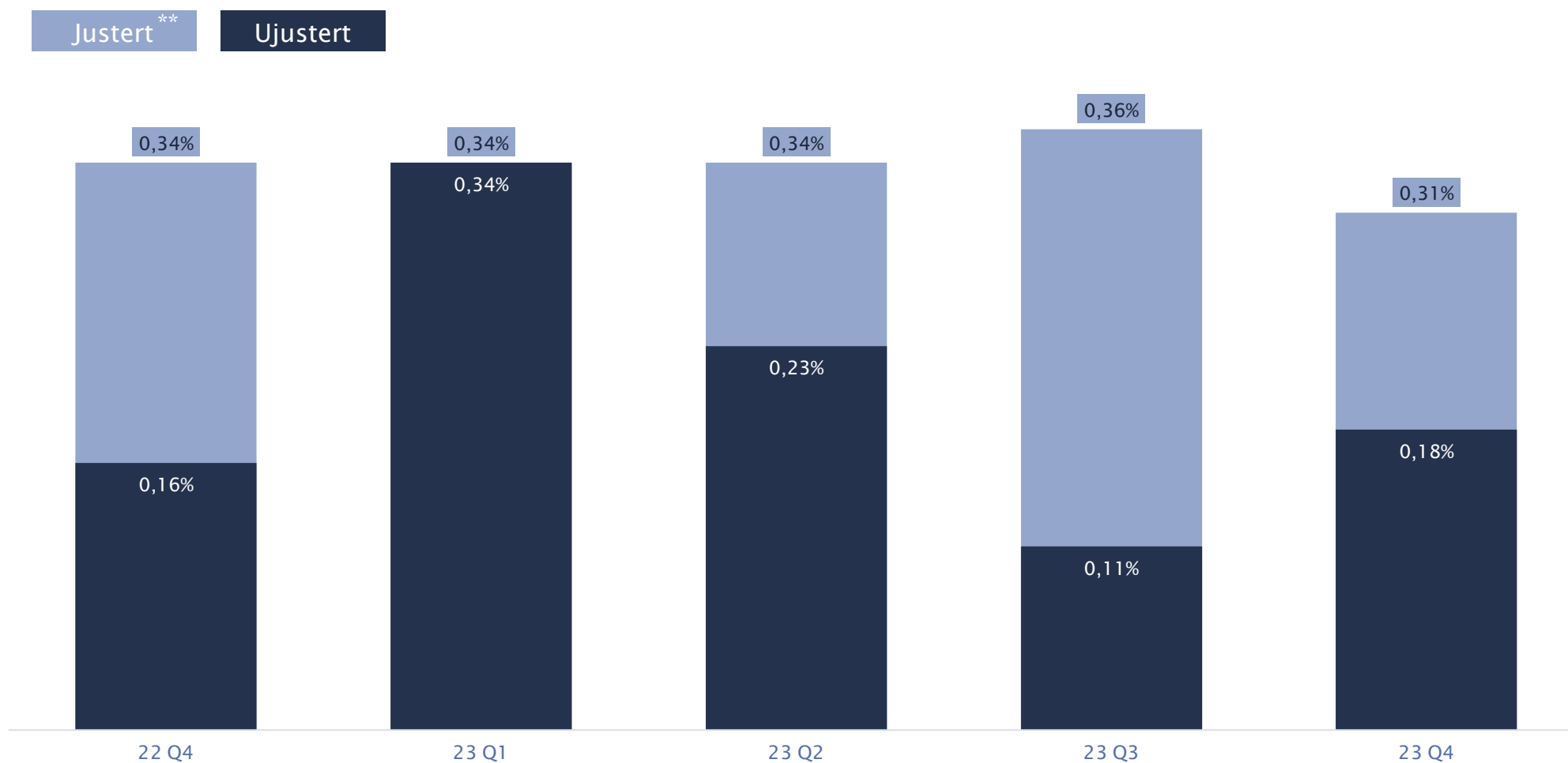
| | | Renteendring vs. 21.nov.23 (%-poeng) | Endring plassering vs. 21.nov.23 |
|----------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| Ny bygger .no (Sparebanken Øst) | 5,56% | 0,11 | -8 |
| Himla Banktjenester (Fana Sparebank) | 5,60% | 0,26 | -2 |
| Sbanken (DNB Bank ASA) | 5,60% | 0,20 | -5 |
| NORDirekte (Skagerrak Sparebank) | 5,61% | 0,26 | -1 |
| Bulder (Sparebanken Vest) | 5,65% | 0,26 | -1 |
| Danske Bank | 5,66% | 0,26 | -1 |
| Valdres Sparebank | 5,74% | 0,00 | -4 |
| Kassa - Boliglån fra Oslo Pensjonsforsikring | 5,75% | 0,00 | 0 |
| Landkreditt Bank AS | 5,75% | 0,21 | -1 |
| KLP Banken AS | 5,84% | 0,00 | -3 |
| Romsdal Sparebank | 5,92% | 0,00 | -4 |
| SpareBank 1 Hallingdal Valdres | 5,96% | 0,00 | -5 |
| OBOS-banken AS | 6,03% | 0,00 | 0 |
| SpareBank 1 Gudbrandsdal | 6,05% | 0,00 | -8 |
| SpareBank 1 Ringerike Hadeland | 6,05% | 0,00 | -8 |
| DinBANK.no(Sparebanken Øst) | 6,09% | 0,26 | 4 |
| SpareBank 1 Lom og Skjåk | 6,11% | 0,00 | -10 |
| Soknedal Sparebank | 6,12% | 0,26 | 4 |
| Orkla Sparebank | 6,16% | 0,00 | -10 |
| Sparebanken Møre | 6,18% | 0,11 | 0 |
| Cultura Sparebank | 6,21% | 0,00 | -8 |
| NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE | 6,21% | 0,00 | -8 |
| SpareBank 1 Østlandet | 6,21% | 0,26 | 5 |
| Sparebanken Sør | 6,21% | 0,00 | -8 |
| BN Bank ASA | 6,26% | 0,00 | -10 |
| Handelsbanken NUF | 6,26% | 0,00 | -9 |
| SpareBank 1 Østfold Akershus | 6,26% | 0,26 | 9 |
| SpareBank 1 SR-Bank | 6,26% | 0,16 | 0 |
| Hegra Sparebank | 6,27% | 0,00 | -7 |
| SpareBank 1 Nordmøre | 6,27% | 0,00 | -7 |

1. Viktigste utviklingstrekk

Potensielle besparelser*

Justerer man for varslingsfristen på 8 knyttet til effektivt renteøkning, er bildet ganske stabilt over tid. Potensielle besparelser for kundene økt litt de siste par månedene som skyldes mer aggressiv prising fra enkelte banker mot noen kundegrupper.

Gjennomsnittlig potensiell besparelse per kvartal, alle brukere

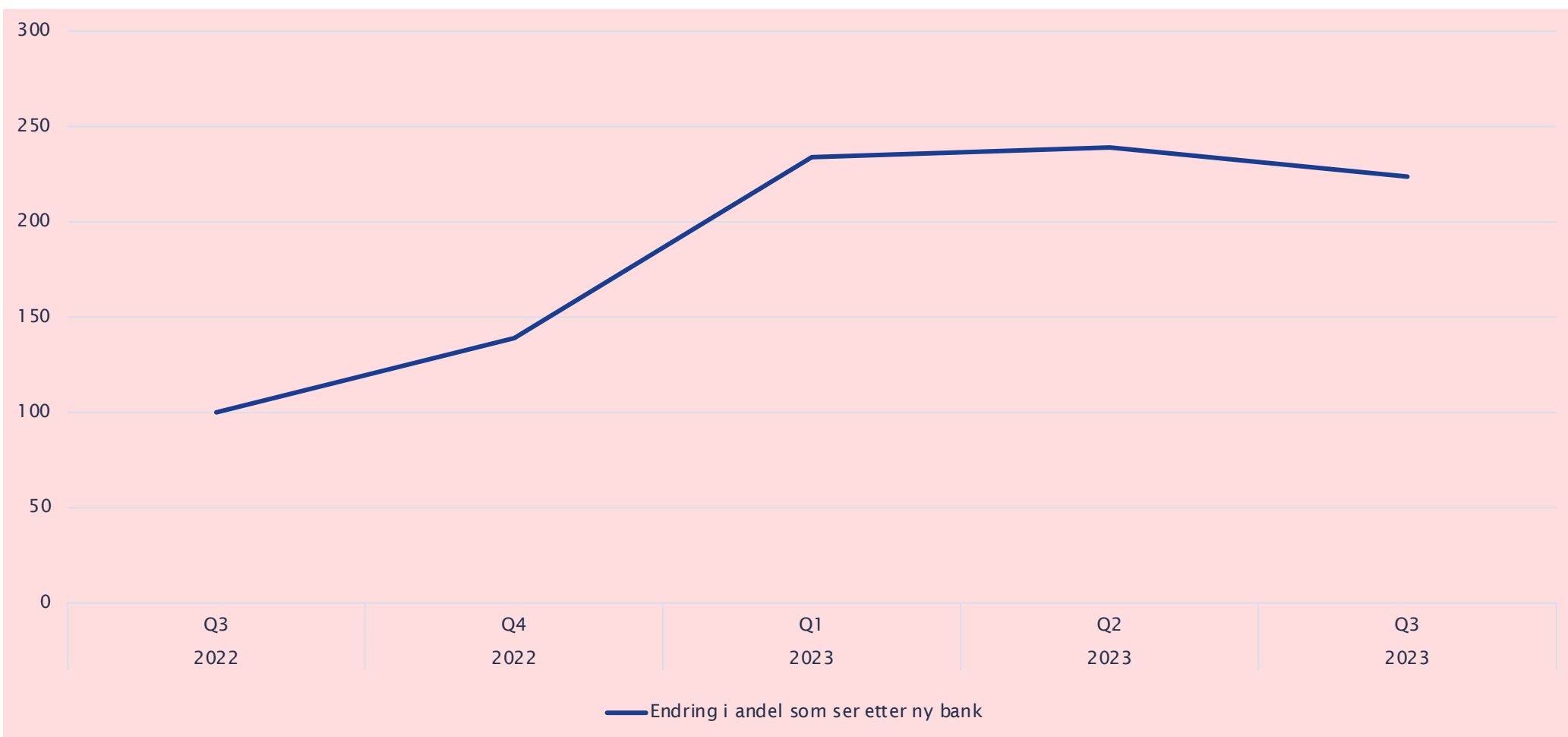


1. Viktigste utviklingstrekk

Hayons bytteindeks – endring i andel som ser etter ny bank

Vi ser en klar økning i andelen som klikker på andre bankers tilbud i takt med rentehevingene. Spesielt interessant er å se økningen blant Renteradars brukere som kun kan spare mindre beløp på å bytte. Bankene bør nå være bevisste på at selv kunder med brukbare betingelser eller små lån er mer åpne for å bytte bank.

Endringen fra Q3-22 til Q3-23 i andelen av brukerne på Renteradar som klikker på en annen banks tilbud



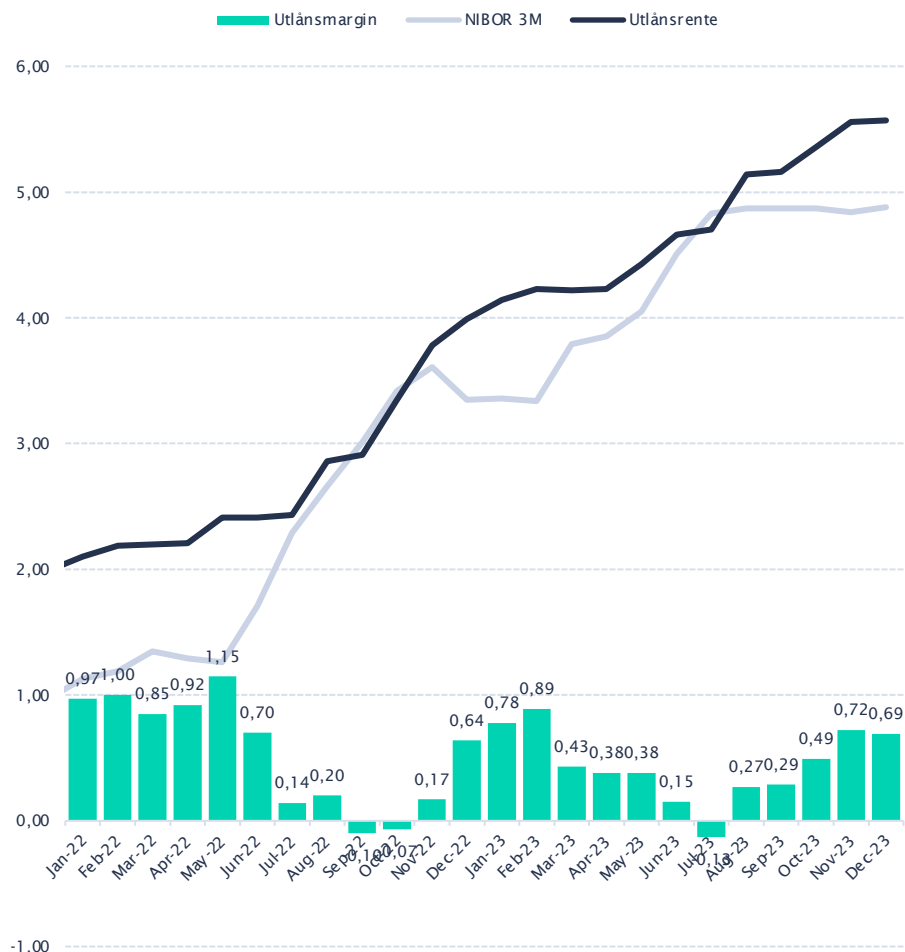
1. Viktigste utviklingstrekk

Lønnsomhet – Utlånsmargin og Egenkapitalavkastning

Utlånsrenten har et «etterslep» mot 3M Nibor på drøyt tre måneder som gjør utlånsmarginen mot Nibor lav i perioder med sterk renteoppgang. Nå er mye av etterslepet tatt igjen og det er kun den siste rentehevingen som må effektueres før vi får «fasiten» på rentemarginen etter renteøkningene. Lønnsomhetsmodellen viser derfor et hopp i egenkapitalavkastning forrige kvartal som bekreftes av rekordresultater fra mange banker.

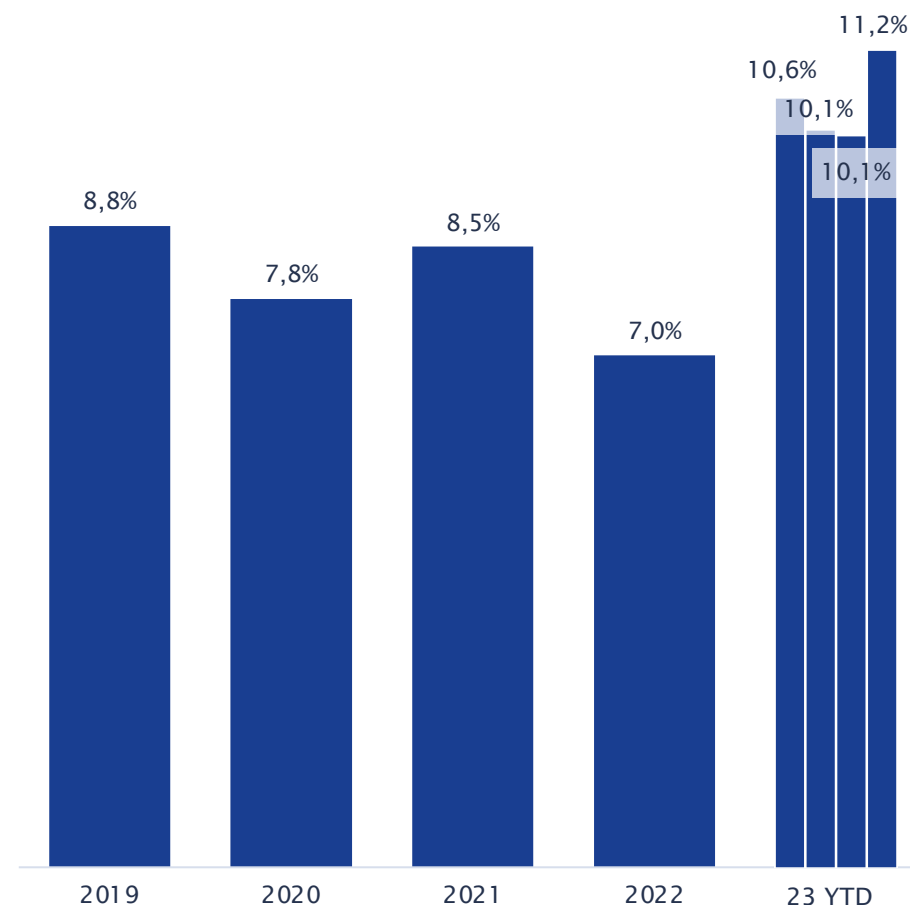
Utlånsmargin

Utlånsrente for husholdninger m/pant i bolig vs. Nibor 3M



Estimert ROE (Return on Equity)

For boliglånsvirksomheten til norske banker



4. Data og metode

Data og metode (1/2)

Renter og listepriiser

Boliglånsrenter brukt i rapporten er enten faktiske observasjoner eller listepriiser. Sistnevnte vil alltid være beskrevet som «listepriiser», og der det kun brukes betegnelsen «rente» så menes faktiske renter. Alle renter brukt i rapporten er effektive om ikke annet er tydelig merket.

Faktiske renter er i all hovedsak basert på data fra Hayon Analytics' tjeneste «Renteradar». Hayon Analytics boliglånsdata, slik som renter, lånestørrelser, gebyrer, lengde og annet, er for ca. 50 % av observasjonene verifisert data. For de resterende ca. 50% av brukerne er data oppgitt av brukeren selv, og så automatisk kontrollert opp mot kjente parametere for å sikre datakvalitet. Data på boligverdier, som brukes i blant annet beregning av belåningsgrad, er enten automatisk estimert av Virdi.no eller oppgitt av brukerne selv.

Tjenesten er i sterk vekst, har allerede over 170 000 registrerte brukere med over 20 000 månedlige innlogginger. Hayon Analytics' estimerte snittrente ligger veldig tett opp mot offisielle SSB-tall, som også benyttes i enkelte grafer.

Dersom en tabell eller graf ikke er merket med tidsperioder så vil alle mål basere seg på følgende:

- Månedlig data er gjennomsnittet for kalendermåneden
- Tetthetsfunksjoner er beregnet med data fra siste to kalendermåneder i kvartalet
- Oppsummerende matriser for faktiske boliglånsrenter er beregnet med data fra siste kalendermåned i kvartalet
- Alle listepriiser baserer seg på dato for ferdigstillelse av rapporten, og er i så måte et øyeblikksbilde og ikke et snitt for en periode slik som for faktiske boliglånsrenter.

Fordeling/tetthetsfunksjoner

Sannsynlighetsfordeling og tilhørende tetthetsfunksjon av boliglånsrenter, eller kredittpåslag for boliglånsrenter, har blitt valgt gjennom både en kvalitativ analyse av den faktiske fordelingen, samt en iterativ prosess der man minimerer summen absolutte residual. Av nærmere 80 forskjellige distribusjoner er det gamma- og log-normal distribusjon som gir det beste resultatet. Det er sistnevnte som har blitt brukt i denne analysen alle steder man ser ordene «tetthet» eller «density» brukt. Derimot, månedlig tidsserie med tilhørende persentiler baserer seg på den faktiske historiske fordelingen for hele den gitte måneden.

Gruppering av banker

I rapporten grupperer vi bankene på hvilken metode som brukes for risikovekting (IRB/Standard), samt følgende kategorier:

| Regional | | Nasjonal | | Digital | | Lokal |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------|---------|-------------|-------------------------------------------------|
| Boligkreditt.no | SpareBank 1 SR-Bank | Danske Bank | Landkreditt | BN Bank | DinBank | Eika bankene med et par unntak |
| SpareBank 1 Nord-Norge | Sparebanken Møre | DNB | Nordea | Bulder | NORDirekte | DSS |
| SpareBank 1 Østfold Akershus | Sparebanken Øst | Handelsbanken | | Himla | Nybygger.no | Lokalbankalliansen |
| SpareBank 1 Østlandet | Sparebanken Sogn og Fjordane | Jbf bank og forsikring | | KLP | OBOS Banken | Alle andre banker ikke nevnt i andre kategorier |
| SpareBank 1 SMN | Sparebanken Sør | | | | Sbanken | |
| SpareBank 1 Sørøst-Norge | Sparebanken Vest | | | | Storebrand | |

4. Data og metode

Data og metode (2/2)

Lønnsomhet

Lønnsomhetskalkylene forsøker å estimere ROE for bankenes boliglånsvirksomhet isolert sett. Hovedelementene i kalkylen er beregnet som følger:

- 1 Utlånsrenter**
Gjennomsnittlig boliglånsrente for eksisterende lån med pant i bolig til husholdninger for aktuell periode (kilde: SSB). I tillegg benyttes Hayon Analytics' gjennomsnittrente for hhv. IRB og standardbanker for å differensiere disse f.o.m. 2021. Dette kalkyleelementet oppdateres hvert kvartal.
- 2 Fundingkost**
Funding blend er estimert basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). All OMF-finansiering gjennom boligkreditt tilskrives boliglånsvirksomheten, i tillegg til en estimert andel av PM-innskudd. Bundet egenkapital er beregnet ut i fra observert kapitaldekning som andel av risikovektede eiendeler for bankene totalt sett, gjennomsnittlige observerte risikovekter for boliglånsmassen, samt estimert operasjonell- og markedsrisiko for boliglånsvirksomheten. Andelen senior funding er beregnet som maksimum av residualet etter øvrige fundingkilder og minimum MREL-krav. Både AT1 og subordinated loans bygger på data rapportert fra et utvalg av banker. Estimert funding blend oppdateres kun årlig, mens kostnaden til hver fundingkilde oppdateres nå hvert kvartal. I tidligere rapporter har fundingkostnad kun vært oppdatert årlig. Fundingspreads er rullende snitt over de tre siste årene for å reflektere en mer realistisk sammensetning. For Nibor brukes et vektet snitt av måneder som representerer tidspunktet for fastsetting av kuponger. (Kilder: SSB, selskapsrapporter, DNB Markets)
- 3 Operasjonelle kostnader**
Opex er beregnet som den andel av operasjonelle PM-kostnader som kan tilskrives boliglånsvirksomheten. PM-kostnader er basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall), mens andelen av disse kostnadene som kan henføres boliglånsvirksomheten er basert på Hayons og Emendors bransjeinnsikt og estimer. Oppdateres årlig.
- 4 Tap**
Hentet fra selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). Oppdateres årlig

Markedsandeler

Markedsandeler er estimert og det kan forekomme over- og underestimat som resultat av forskjeller i rapportering og tilgjengelighet av data fra bank til bank.